

FACULTÉ DE MÉDECINE DE PARIS

ANNEE 1939

THÈSE

N°.....

428

POUR LE

DOCTORAT EN MÉDECINE

(DIPLOME D'ÉTAT)

PRÉSENTÉE PAR

Jeanne LE FLOCH

Né le 16 Mai 1907, à PLOUBEZRE (Côtes-du-Nord)

De la Destruction des "Ilots Insalubres"

Président : M. TANON, professeur

PARIS

VIGOT FRÈRES, ÉDITEURS

23, RUE DE L'ÉCOLE-DE-MÉDECINE, 23

1939

FACULTÉ DE MÉDECINE DE PARIS

ANNEE 1939
—

THÈSE

N°
—

POUR LE

DOCTORAT EN MÉDECINE

(DIPLOME D'ÉTAT)

PRÉSENTÉE PAR

Jeanne LE FLOCH

Né le 16 Mai 1907, à PLOUBEZRE (Côtes-du-Nord)

**De la Destruction
des "Ilots Insalubres"**

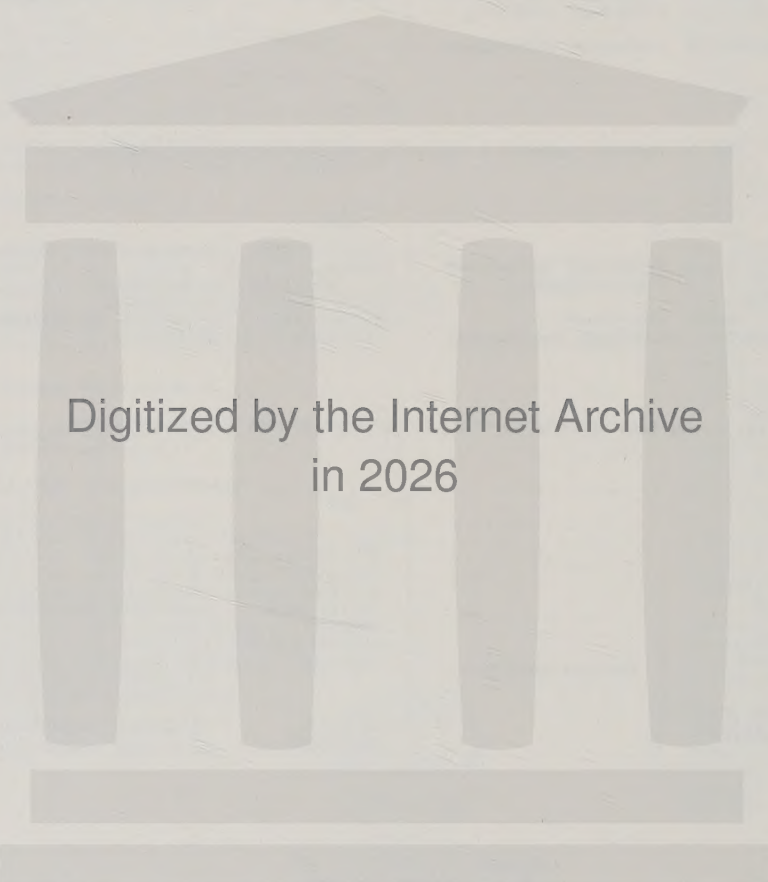
Président : M. TANON, professeur

PARIS

VIGOT FRÈRES, ÉDITEURS

23, RUE DE L'ÉCOLE-DE-MÉDECINE, 23

—
1939



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41555825_0013

AUX MIENS

A MES AMIS

A MONSIEUR LE PROFESSEUR TANON

Professeur d'Hygiène à la Faculté de Médecine de Paris

Membre de l'Académie de Médecine

Officier de la Légion d'Honneur

Qui nous a fait le grand honneur
d'accepter la présidence de notre thèse.

Hommage respectueux.

A MONSIEUR MAZOYER
*Chef du Bureau Administratif d'Hygiène
de la Ville de Paris*

A MESDEMOISELLES MOUCHET ET ROUX
*Rédactrices au Bureau Administratif d'Hygiène
de la Ville de Paris*

Qui ont bien voulu mettre à notre
disposition leur documentation.
Témoignage de reconnaissance.

A NOS ANCIENS PROFESSEURS DE RENNES

Hommage de notre profonde grati-
tude.

DE LA DESTRUCTION DES "ÎLOTS INSALUBRES"

INTRODUCTION

La destruction des « îlots insalubres » constitue l'un des principaux problèmes qui préoccupent actuellement nos médecins hygiénistes et nos administrateurs.

La question est fort complexe, dans cette étude nous l'envisagerons surtout au point de vue immobilier.

Qu'appelle-t-on îlots insalubres ?

Les groupes d'habitations malsaines, les quartiers à taudis se nommant en langage administratif « îlots insalubres ».

— Un logement, disait la LOI DU 13 AVRIL 1850, est insalubre quand il se trouve dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé des occupants.

— A son tour la LOI DU 15 FÉVRIER 1902 définissait ainsi l'insalubrité : un logement est insalubre quand il est dangereux pour la santé des occupants ou des voisins.

— A Paris, les îlots insalubres sont situés en grande partie dans la moitié est de la ville.

800 médiocres;

400 mauvaises;

150 très mauvaises.

Pourquoi et comment est né le taudis ?

Dans les civilisations primitives la question qui nous occupe aujourd'hui ne se posait pas.

Le taudis est surtout le fruit de l'agglomération en bourg, ville, très grande ville. Nous trouvons assez peu de maisons malsaines dans les petites cités provinciales.

Les grands centres industriels, les grands ports, les capitales Strasbourg, Roubaix (avec ses courées), Lyon, Marseille, Paris... renferment encore, malgré de nombreuses expropriations, des blocs à taudis.

**POURQUOI DEVONS-NOUS LUTTER
CONTRE LA MAISON MALSAIN ?**

**POURQUOI DEVONS-NOUS SUPPRIMER
LES "ILOTS INSALUBRES" ?**

1° Par *sentiment humanitaire*.

2° Pour la *santé*, non seulement pour celle des habitants des taudis, mais pour la santé de tous.

3° Pour la *moralité*.

1° Il y a certes dans ces lugubres logis, des êtres viciés, plus ou moins tarés, de fort tristes sires, des mauvais garçons, des voleurs, des assassins parfois, mais à côté de tous ceux-ci combien n'y a-t-il pas de malheureux ouvriers sans travail, de malchanceux, de déclassés.

La chance ne sourit pas à tous. La fortune n'est pas en raison directe de la bonne volonté, du travail, de l'effort fourni.

Il y a des gens qui, malgré une lutte pénible, parfois atroce, sont tombés d'échelon en échelon jusqu'à cette fange.

Beaucoup d'entre eux n'ont pas perdu la notion et le sens du bien et ne demanderaient pas mieux que de se relever, de sortir de ce borbier, si une perche leur était tendue.

Et les enfants, que peut-on leur reprocher ? Ce sont là de bien innocentes victimes. Allons-nous les condamner à vivre toute leur existence telle une bête en son terrier ?

2° Depuis fort longtemps l'on sait que la santé ne s'accommode guère d'une maison insalubre « Tableau de l'état moral et physique des ouvriers » ouvrage du Dr Villermé, publié à Paris, en 1840, à la suite de l'enquête ordonnée, dès 1835, par le gouvernement français.

A la même époque nous trouvons d'autres rapports faits à l'étranger : celui du Dr HUBER en Prusse (1838), celui d'EDWIN CHADWICK, en Angleterre (1847).

De nos jours, des écrivains, des journalistes, des médecins nous ont signalé tout le péril que constitue la persistance des taudis.

E. GENESTOUS. — Les taudis, les habitations à bon marché à Bordeaux (*Journal médical de Bordeaux*, 10 avril 1933).

G. PETIT. — Les habitations insalubres (Hygiène, *Courrier médical*, mai 1936).

DEZOS. — Le taudis (*Bulletin de la Société des Médecins et du Syndicat de Lot-et-Garonne*, octobre 1937).

L. DEVRAIGNE. — Le taudis (*Annales de l'enfance*, novembre 1937). Le Taudis (*Puériculture*, déc. 1937). Action sur la famille et sur l'état physique, psychique et moral de l'enfant.

P. BERTRAND. — Taudis et foyer (*Vers l'Avenir*, octobre 1938).

A. ROCHAIX. — Taudis, Alcool, Prostitution (*l'Esprit Médical*, 25 février 1938).

L'une des premières conséquences du manque d'air, de lumière est le ravage causé par *la tuberculose* dans ces îlots.

Toujours la mortalité tuberculeuse est élevée là où le soleil ne pénètre pas (maisons le long des rues étroites ou prenant le jour sur ces puits profonds que l'on nomme cours intérieures). Les bacilles restent virulents dans ces locaux mal aérés, mal éclairés, et les pauvres gens, anémiés, débilités, qui y habitent constituent une proie facile.

Les documents réunis par le casier sanitaire ont permis d'établir à ce sujet plusieurs lois :

— a) Plus le nombre d'habitants est élevé par rapport au nombre de pièces d'un logement, plus la mortalité relative est grande.

— b) La fréquence des décès tuberculeux est proportionnelle à la hauteur des maisons et elle est sous la dépendance directe des espaces libres qui les entourent immédiatement (Rapport du casier sanitaire des maisons par M. JULLERAT).

L'importance de la proximité immédiate des espaces libres est plus grande qu'on le jugerait de prime-abord.

La Seine, les grands jardins, n'influencent pas la mortalité dans les habitations des rues qui en sont séparées par un ample rideau de hautes bâtisses, car alors, ces diverses trouées n'améliorent pas la lumière dans les voies voisines.

Ainsi le quartier St Germain l'Auxerrois, malgré ses jardins, avait en 1920 de 41 à 60 comme moyenne de

mortalité par la tuberculose pulmonaire par 10.000 habitants.

— c) La tuberculose est plus fréquente dans les étages inférieurs que dans les étages supérieurs (où le soleil a plus d'accès) qu'elle que soit d'ailleurs la condition sociale des habitants.

STRAUS avait déjà fait cette remarque et avait ajouté que la mortalité par la tuberculose est en raison inverse de la dimension des cours des maisons.

D'après les renseignements fournis par M. JULLERAT, certains hôtels garnis des arrondissements de Paris étaient d'effroyables foyers de tuberculose, l'un aurait tué le quart, l'autre la moitié, de ses locataires successifs en une dizaine d'années.

Ces cas furent tout de même exceptionnels.

Cependant, il a été établi que, pendant la période du premier janvier 1894 au 31 décembre 1904 (alors que la mortalité moyenne pour la tuberculose était à cette époque d'environ 4,95 pour 1.000 habitants à Paris) certains groupes de rues, certains quartiers étaient à peu près indemnes, tandis que dans d'autres, au contraire, la mortalité par tuberculose atteignait près du double de la moyenne.

Un rapport de René Moss à la Préfecture de la Seine, relate ceci :

Dans les quartiers comme ceux de St Avoye (3^e arrondissement) ou de St Merri (4^e arrondissement), où la densité atteint presque le chiffre de 1.000 habitants à l'hectare, où les rues sont étroites et sinueuses, les maisons très resserrées, la mortalité tuberculeuse est,

proportionnellement au chiffre total de la population, 4 ou 5 fois plus élevée que dans un quartier comme celui de la Muette, presque entièrement composé d'immeubles neufs, renfermant de nombreux espaces libres et dont la densité dépasse à peine 100 habitants à l'hectare.

D'ailleurs voici, ci-après, un tableau officiel de la mortalité causée par la tuberculose dans les divers îlots insalubres à Paris en 1924.

Îlots N ^{os}	Surface en ha	Arrondis ^s	- Quartiers -	Nombre d'Immeubles	Population	Mortalité tuberculeuse ‰
1	7,10	4 ^e	St-Avoye, St-Merri	347	12.653	10,35
2	2,15	5 ^e	Val-de-Grâce, Jardin des Plantes	78	3.505	10,69
3	3,60	5 ^e	St-Victor, Sorbonne	196	7.801	8,71
4	8,70	15 ^e	La Gare	168	8.000	7,97
5	4,29	17 ^e	Epinettes	182	5.645	7,71
6	25,40	11 ^e 12 ^e	Roquette, St-Marguerite Quinze-Vingt	400	21.847	7,23
7	15,20	20 ^e	Combat, Belleville	541	25.274	7,04
8	3,25	19 ^e	Villette Combat	99	4.952	6,99
9	1,60	18 ^e	Clignancourt	85	2.782	6,97
10	12,90	10 ^e	Folie-Méricourt	345	20.595	6,81
11	11,20	20 ^e	Père-Lachaise	414	16.276	6,74
12	7,20	11 ^e	Roquette, St-Marguerite	219	9.755	6,57
13	3,10	13 ^e	Maison-Blanche	97	3.358	6,53
14	7,00	19 ^e	Villette, Combat	177	11.637	6,40
15	5,30	12 ^e	Picpus	91	4.585	5,78
16	4,30	4 ^e	St-Gervais	178	8.697	5,56
17	10,80	14 ^e	Plaisance	613	19.293	5,39

La mortalité tuberculeuse moyenne à Paris était, pour la période envisagée, de 4,95 ‰.

Il suffit à nous prouver la nécessité de détruire le plus rapidement possible les îlots insalubres.

— *Et les autres maladies contagieuses*, il est évident qu'elles évolueront ici avec une rigueur toute particulière. Atteignant des sujets en état de misère physiologique elles seront souvent mortelles. De plus, en raison de la promiscuité, peu y échapperont (Ravages causés par les épidémies infantiles dans les quartiers pauvres de Paris, surtout dans le nord et l'est de la capitale).

— L'humidité y multiplie les *affections rhumatismales* « le British Medical Association » estime que les maladies rhumatismales causent 30.000 décès par an, des milliers d'autres personnes deviennent infirmes pour toute leur vie. Ces maladies, qu'elle persiste à déclarer être provoquées par l'humidité des habitations, coûtent annuellement, pour le Royaume-Uni seul, 2.000.000 de livres sterling (*Daily Mail*, 11 juillet 1929).

L'alcoolisme viendrait en second lieu, par son importance, parmi les maux qui frappent le taudis.

Nous voulons sauver la santé dans les habitations malsaines mais en même temps nous luttons pour la nôtre.

Du sinistre quartier, la tuberculose, toutes les maladies contagieuses atteindront rapidement les maisons saines qui avoisinent l'îlot à taudis.

Qu'une grave maladie (variole, peste...) se déclare

dans une quelconque de ces infectes masures et les habitations les plus conformes aux principes d'hygiène, le long de nos belles promenades, seront menacées.

Cela a été si bien compris que, lorsque quelques cas de peste furent constatés dans l'îlot n° 9, ce dernier fut totalement et immédiatement rasé (en 1924).

3° Au point de vue moral la persistance des îlots insalubres est aussi angoissante qu'au point de vue physique.

L'on a dit il n'y a qu'un pas de la misère au vice et au crime.

L'adultère en est la conséquence immédiate.

La famille, les habitudes constituent sans nul doute pour les faibles le meilleur rempart qui protège la vertu. Ici plus rien de tout cela, nous trouvons le vice à côté de la vertu, le crime à côté de l'honnêteté.

— « Les murs ne se bornent pas à écouter, ils parlent, et je ne sais guère de plus éloquent langage.

Une doctrine fort à la mode est celle qui fait dépendre en partie notre caractère et notre tournure d'esprit des pays où nous naissons, du monde où nous grandissons.

C'est la théorie des milieux.

La théorie des lieux ne me semble pas moins vraie.

Plus restreints que les milieux, nous touchant de plus près, les lieux sont souvent pour nous de véritables éducateurs » (Ernest LECOUVÉ).

« Une bête, qui n'a plus l'instinct et le courage de se débarbouiller et de tenir sa couche propre, est mar-

quée du signe de la décrépitude et de la fin » (Rapport au nom de la 6^e commission sur la question des îlots insalubres par M. Louis SELLIER).

La suppression des taudis apparaît donc devant occuper le premier rang dans les préoccupations des pouvoirs publics.

LUTTE POUR LA SUPPRESSION DES " ÎLOTS INSALUBRES "

CE QUI A ÉTÉ FAIT JUSQU'À NOS JOURS

I. — Législation concernant la protection de la santé publique.

II. — Création des casiers sanitaires.

III. — Les travaux d'assainissement et de destruction des « îlots insalubres » à Paris.

I — La législation

Il semble que la première loi concernant les locaux insalubres fut votée par l'assemblée législative le 3 avril 1850.

Cette loi comporte l'autorisation pour les communes, de constituer des commissions sanitaires chargées de signaler aux conseils municipaux les immeubles insalubres.

Peu de résultat (conséquence, sans doute, de sa forme).

Puis vient le *décret-loi du 26 mars 1852* pour la ville de Paris. Les permis de bâtir pourraient être soumis à des prescriptions de salubrité.

LOI DU 15 FÉVRIER 1902.

Elle porte le nom de loi pour la protection de la santé publique et l'organisation sanitaire en France.

Elle fut votée par la Chambre des Députés, en 1893, adoptée par le Sénat en 1902, appliquée en 1906 après approbation de l'Académie de Médecine et du Conseil Supérieur d'Hygiène.

a) *L'article premier* a institué le règlement sanitaire municipal qui doit obligatoirement déterminer, entre autres dispositions, les prescriptions destinées à assurer la salubrité des maisons et de leurs dépendances, des logements loués en garni et des autres agglomérations qu'elle qu'en soit la nature, notamment les prescriptions relatives à l'alimentation en eau potable ou à l'évacuation des matières usées.

Le règlement sanitaire qui devait être approuvé par le Préfet, après avis du Conseil départemental d'hygiène, était cependant d'initiative municipale puisqu'il consistait en un arrêté du Maire, intervenu après avis du conseil municipal.

Les règlements sanitaires municipaux, qui ont rendus des services considérables qu'il serait injuste de méconnaître, n'ont cependant pas donné tous les heureux résultats que le législateur de 1902 en pouvait attendre (Rapport du Dr AUBLANT).

b) *Article 12 de la loi du 15 février 1902.*

Il institue des mesures propres à améliorer ou à interdire à l'habitation les immeubles dangereux pour la santé des habitants et des voisins, que ces immeubles soient attenants ou non à la voie publique. C'est le Maire, ou à défaut le Préfet, qui invite la commission sanitaire à donner son avis sur l'utilité et la na-

fure des travaux, ou l'interdiction de tout ou partie de l'immeuble.

La part importante faite à l'initiative municipale, mais surtout la lenteur et la complexité de la procédure, les rebondissements possibles devant les juridictions différentes sont des inconvénients sérieux de l'application de l'article 12.

Cependant, si l'article 12 est assez rarement mis en vigueur en province, il est fréquemment appliqué dans certaines régions urbaines importantes, notamment la région parisienne : mais il faut reconnaître que pratiquement s'il est possible d'arriver, et encore pas toujours, à des améliorations dans un immeuble déclaré insalubre, par contre l'interdiction d'habiter n'est à peu près jamais suivi d'effet (Rapport du Dr AUBLANT, directeur de la santé publique de Seine-et-Oise).

c) L'article 18 de la loi du 15 février 1902.

modifié par la *loi du 17 juin 1915 et le décret-loi du 30 octobre 1935.*

« Les communes peuvent, en vue de l'assainissement, requérir l'expropriation des groupes d'immeubles ou quartiers reconnus insalubres », mais ce passage prometteur est détruit par la complexité et la confusion de la procédure exposée dans les articles suivants.

Loi du 6 novembre 1918.

Sur l'expropriation par zone (en vue d'une reconstruction rationnelle et afin de permettre des travaux d'urbanismes).

Loi du 17 juillet 1921.

Sur l'expropriation conditionnelle.

Décret-loi du 8 août 1935, création des commissions arbitrales.

L'article 45 dit : les indemnités sont, en principe, et sauf exceptions résultants de dispositions législatives particulières, fixées d'après l'état et la valeur des biens à la date de l'ordonnance du Président du Tribunal.

Toutefois, les améliorations de toute nature, telles que constructions, plantations, installations diverses, acquisitions de marchandises, etc..., qui auraient été faites à l'immeuble, à l'industrie ou au fonds de commerce, même antérieurement à l'ordonnance du Président du Tribunal, ne donne lieu à aucune indemnité si, en raison de l'époque à laquelle ces améliorations ont eu lieu ou de toute autre circonstance, il paraît qu'elles ont été faites dans le but d'obtenir une indemnité plus élevée. Sont présumées faites dans ce but, sans preuve contraire, les améliorations postérieures à l'ouverture de l'enquête du titre II. Il n'est pas non plus tenu compte des contrats qui auraient été passés dans les mêmes conditions. La commission arbitrale ne doit tenir aucun compte, dans la fixation des indemnités de la hausse spéculative même constatée par des actes de vente, qui auraient été provoqués par l'annonce des travaux ou par leur réalisation partielle.

Décret-loi du 30 octobre 1935.

Modifie l'article premier de la loi du 15 février 1902. En confiant aux autorités départementales un contrôle plus direct, et la faculté d'agir directement par dispo-

sitions s'imposant à tout le département, il institua « le Règlement sanitaire départemental ».

C'est désormais dans le cadre de chaque département et sur proposition de l'Inspecteur départemental d'hygiène, après avis du Conseil départemental d'hygiène que sera élaboré et appliqué le Règlement sanitaire pour l'ensemble des communes de ce département.

Le même décret-loi du 30 octobre 1935 a institué l'obligation dans les communes de 5.000 habitants et au-dessus, du permis de construire, délivré par le Maire sur avis motivé de l'Inspecteur départemental d'hygiène, ainsi que l'obligation du permis d'habiter, accordé par le Maire, après achèvement des travaux, sur le rapport de l'Inspecteur départemental d'hygiène constatant que les prescriptions du règlement sanitaire ont bien été observées.

Pour faciliter la tâche des Préfets, le Ministre de la Santé publique a chargé le Conseil Supérieur d'Hygiène publique de France de préparer un règlement type, qui a été adressé dans tous les départements en vue de son adaptation par leur soin, aux contingences locales (règlement inséré au *Journal Officiel* du 24 avril 1937).

Le Règlement sanitaire, en précisant les conditions de salubrité des constructions nouvelles, en permettant des améliorations dans les habitations déjà existantes, devient un des éléments efficaces de la lutte contre le taudis.

Malheureusement le Règlement Sanitaire ne permettra pas de remédier à une des formes les plus ré-

pandues du taudis, le taudis par surpeuplement, car le nombre d'occupants d'un même logement ne peut être réglementé qu'en matière de logement loué en garni (rapport du Dr AUBLANT).

De plus toutes les lois qui favorisent directement ou indirectement la construction d'habitations convenables à des prix bas ou modiques ont une influence considérable sur la disparition du taudis. Nous les examinerons dans un chapitre ultérieur.

Enfin, d'autre part, un grand pas a été fait dans la lutte contre l'habitation insalubre lors de la création des casiers sanitaires.

II. — Les casiers sanitaires

En 1876, les délégués du conseil municipal de Paris, au Congrès international d'Hygiène et de démographie et notamment M. LAMOUROUX, avaient exprimé le désir de voir constituer, à Paris, un service analogue à celui qu'il venait d'étudier à Bruxelles et qui aurait pour objet de réunir des renseignements complets sur la situation des immeubles dont la construction ou le manque d'hygiène constitueraient un danger public, ainsi que les indications de la mortalité par les maladies transmissibles et les opérations de désinfection pratiquées.

Ce service, connu sous le nom de casier sanitaire des maisons de Paris, fut constitué le 1^{er} janvier 1894.

Le service du casier sanitaire des maisons de Paris, a établi pour chaque immeuble un dossier comprenant :

— Un plan par terre au 2/1000^e, avec l'indication des canalisations, fosses, puits, puisards, fontaines, fosses à fumier, etc...

— Une feuille de description de l'immeuble.

— Une feuille de décès par maladies transmissibles, avec les dates.

— Une feuille relatant les désinfections opérées, leurs dates et leurs causes.

— Une ou plusieurs feuilles mentionnant les travaux d'assainissement prescrits par le Bureau d'Hygiène et la suite donnée.

— Une feuille contenant les résultats d'une enquête sanitaire, lorsque cette enquête aura été reconnue nécessaire.

Tous les dossiers des maisons d'une même rue sont contenus dans une chemise en carton mentionnant la longueur et la largeur de la voie, le nombre des maisons, le nombre d'habitants, système d'égouts, canalisations d'eau. etc...

Ces recherches ont été dirigées plus spécialement sur la tuberculose.

Voici des extraits du rapport de M. René MOSSE à la préfecture de la Seine.

Grâce aux précieuses indications fournies par le casier sanitaire, on put constater très rapidement,

non seulement que certaines maisons étaient plus durement frappées que les autres par la tuberculose pulmonaire, mais encore que ces maisons à mortalité élevées étaient groupées sur certains points de l'agglomération situés principalement au centre et dans la région est, vers la périphérie.

Ces groupes de maisons contaminées constituaient ce que l'on a appelé les « *îlots insalubres* ».

On en avait d'abord délimité six (vers 1905).

Six groupes de rues, situés respectivement dans les 4^e, 5^e, 11^e, 12^e, 14^e et 19^e arrondissements.

Les travaux entrepris pour effectuer le repérage des îlots et leur classement par degré d'insalubrité, interrompus pendant la guerre, furent repris au lendemain des hostilités, sur l'initiative du Conseil Municipal, et plus spécialement de M. ROÉLAND, alors rapporteur de la question des îlots insalubres devant l'assemblée, en accord avec M. CAZÉE, alors directeur de l'Hygiène, du Travail et de la Prévoyance Sociale à la Préfecture de la Seine.

On établit un relevé des maisons qui, du 1^{er} janvier 1894 au 31 décembre 1918, soit pendant 25 ans, avaient compté un minimum de 10 décès par tuberculose.

On en trouva 4.500 environ sur un total de 80.000, et on put ainsi délimiter 17 îlots dans lesquels restaient compris les îlots antérieurement reconnus (voir tableau page 17).

III. — Travaux d'assainissement et de destruction déjà accomplis pour les îlots insalubres à Paris

Le problème intéressait une population de près de 200.000 habitants (comparable à celle d'une des plus grandes villes de France : Lille) et concernait une surface de 250 hectares, aussi la tâche à accomplir s'avèrait-elle immense.

Le mal était si grand qu'il ne suffisait plus pour y remédier, d'appliquer purement et simplement aux propriétaires d'immeubles insalubres, les règlements d'hygiène autorisant l'administration à imposer par tous les moyens appropriés, allant jusqu'à l'interdiction d'habitation, les mesures d'assainissement nécessaires.

Seules, des démolitions massives pouvaient s'avérer efficaces. Et ces démolitions devaient porter, non seulement sur les immeubles contaminés, mais encore, pour permettre une utilisation rationnelle des terrains libérés, sur toutes les constructions, même récentes et en bon état, comprises dans la « zone » à assainir.

Il fallait faire place nette, jeter bas des quartiers entiers, pour les réédifier ensuite suivant les principes les plus modernes de l'Urbanisme et de l'Hygiène.

La disparition complète des 17 îlots aurait entraîné une dépense qui, rien que pour les expropriations, les démolitions et la mise en état de viabilité des terrains

libérés, toute opération de réaménagement étant provisoirement laissée de côté, était déjà en 1921 évaluée à plus d'un milliard de francs.

Le but recherché pendant les quelques années qui ont suivi la guerre, fut moins de réaliser immédiatement de vastes opérations d'aménagement urbain que de créer des espaces libres, et de donner au plus grand nombre d'immeubles possibles l'air et la lumière qui leur faisaient défaut.

Par délibération du 26 décembre 1922, le conseil municipal a autorisé l'Administration à procéder à une opération de salubrité dans les immeubles situés dans le périmètre limité par le passage Châtelet, le prolongement des rues St Jean Leclaire et Lautiez, et le passage St-Ange, formant une superficie globale de plus de 10.000 mètres carrés compris dans l'îlot insalubre n° 5. Ces travaux d'assainissement ont été combinés avec une très intéressante opération de voirie, concernant les voies précitées...

L'année suivante, par délibération du 29 décembre 1923, on s'est attaqué à l'îlot compris dans le quartier Clignancourt, entre les rues Championnet; Letort, du Poteau et du Ruisseau : c'est-à-dire à l'îlot n° 9.

Cet îlot comprenait 85 immeubles, habités par une population de 2.782 personnes, composée en grande partie de chiffonniers qui y vivaient dans des conditions particulièrement malsaines. Les constatations faites par le Service d'Hygiène de la Ville de Paris, avaient permis d'y découvrir plusieurs cas de peste humaine. Aussi cet îlot a-t-il été, dans un délai aussi rapide que possible, totalement détruit.

En 1924, il fut décidé d'aborder l'assainissement de l'îlot I (le plus important, par le nombre des cas des maladies contagieuses et par la mortalité, le plus typique aussi des îlots insalubres, situé au cœur même de la capitale, à proximité de l'Hôtel de Ville et des Halles centrales).

Le conseil municipal prononça l'insalubrité de 91 immeubles faisant partie de cet îlot, et autorisa l'Administration à en poursuivre l'expropriation.

31 de ces immeubles étaient compris entre les rues Simon-le-Franc et St Merri; 44 entre les rues des Etuves et Simon-le-Franc; 16 entre les rues Quincampoix, Aubry-le-Boucher et St-Martin.

L'on se heurta à de nombreuses difficultés, aussi n'est-ce que récemment que cet assainissement partiel de l'îlot n° 1 a pu être mené à bonne fin.

Deux autres opérations très intéressantes ont été également poursuivies dans le centre de Paris, l'une dans le 4^e arrondissement (îlot n° 16), l'autre dans le 5^e arrondissement (îlot n° 3).

Elles ont permis de jeter bas des immeubles notoirement insalubres et de mettre en valeur deux monuments historiques remarquables l'hôtel de Sens sur la rive droite et l'église St-Julien-le-Pauvre sur la rive gauche.

L'assainissement partiel de l'îlot n° 16 a été mené en liaison avec d'autres importantes opérations d'urbanisme; nivellement et élargissement du quai de l'Hôtel de Ville, prolongement de la ligne de métropolitain n° 7. On a démoli tout le pâté de maisons situé

entre le quai de l'Hôtel-de-Ville et la rue du même nom, ainsi que celles qui bordaient immédiatement l'hôtel de Sens, rues du Fauconnier et du Figuier.

Au cours de ces dernières années des travaux ont eu lieu dans le 13^e arrondissement et ont abouti à la destruction : de la Cité Dorée (ce quartier, bien qu'extrêmement misérable, n'était pas classé officiellement parmi les îlots insalubres) de la cité Jeanne d'Arc qui faisait partie de l'îlot n° 4.

Avec la destruction des îlots insalubres nous nous heurtons aussitôt au problème du relogement. Le problème du relogement *conditionne* la disparition de ces îlots.

Dans la lutte contre le taudis *destruction des locaux non conformes aux principes d'hygiène et construction de nouveaux immeubles* jouent des rôles d'égale valeur.

Dans plusieurs rapports à la Préfecture de la Seine nous pouvons lire ceci : « L'impossibilité, où l'on s'est trouvé d'assurer un abri convenable aux locataires expulsés, a empêché de poursuivre l'œuvre d'assainissement indispensable ».

Sur ce sujet, le Dr AUBLANT, directeur de la santé publique de Seine-et-Oise écrit : « Les occupants, gens de petites ressources, éprouvent les plus grandes peines à se loger dans un autre immeuble pour un prix de loyer égal à celui qu'ils payaient dans l'immeuble interdit, et lorsqu'ils consentent à abandonner celui-ci, c'est en général, pour se rendre dans un autre taudis. Il est fréquent dans une grande administration dépar-

tementale de voir une même famille occuper successivement des immeubles, successivement interdits à l'habitation ».

« Fermer la porte d'un taudis n'est possible que si l'occupant peut avec les seules ressources dont il dispose ,trouver une habitation convenable ».

La création d'habitations convenables, à *bon marché*, occupe une place primordiale dans la vaste entreprise contre les îlots insalubres.

HABITATIONS A BON MARCHÉ

Les premières habitations à bon marché furent toutes destinées à des groupements ouvriers.

C'est sans doute en Belgique, au Grand Hornu près Mons (exploitation de houille de M. GORGE-LEGRAND) que furent créées les premières maisons de famille destinées seulement à être louées aux contre-maîtres et aux ouvriers (l'on s'efforçait de les retenir et de les fixer à proximité de leurs travaux).

Cet exemple fut imité par plusieurs centres industriels et miniers.

En 1835, André KOECHLIN, maire de Mulhouse, fit construire pour des ouvriers de son usine 36 logements avec jardins.

A Paris, M. VALADON, vers 1848, fit construire le passage Valadon dans le 7^e arrondissement et le borda de petites maisons destinées à être vendues par annuités à ses locataires. Vers cette époque, le Ministre du Commerce de France avait fait traduire et adresser aux principaux centres industriels, deux importants ouvrages parus en Angleterre.

« The dwellings of the labouring classes » et « the dwelling for working classes ».

En 1849, le Prince Louis Napoléon fit fonder la pre-

mière Cité ouvrière de Paris, rue Rochechouart (future cité Napoléon).

Plus tard, grâce à de larges subventions qu'il accorda aux initiatives privées, furent construits à Paris, les bâtiments de la chapelle St Denis, du Boulevard Mazas, des Batignolles et de la rue de Montreuil.

En province, notons la cité de Marseille et les 300 maisons qui forment la cité modèle de Mulhouse.

Les expositions de Paris, de 1867 et 1889, marquent des étapes intéressantes dans l'histoire des habitations à bon marché. D'après un type préconisé par le jury de l'exposition de 1867, fut construite la cité de Mme JOUFFROY-RENAULT, à Clichy la Garenne, près des fortifications de Paris.

De 1854 à 1888 la société Mulhousienne construisit 1.124 maisons. Le système mulhousien fut également appliqué à Amiens en 1886, au Havre en 1872, à Bolbec en 1877, à Rouen et à Clermon-Ferrand en 1887.

Notons aussi les 983 maisons de la Compagnie minière de Blanzky et les 1.200 maisons fondées par M. SCHNEIDER au Creusot.

L'Exposition universelle de 1889 fut l'occasion d'un congrès, premier congrès international des habitations à bon marché, sous la présidence de M. Jules SIEGFRIED.

La loi du 30 novembre 1894 ou loi de SIEGFRIED, relative aux habitations à bon marché améliora dans une large mesure le logement populaire.

(Essais de la société de BOUSCAT).

— L'Exposition universelle de 1900 a marqué, à

nouveau, une époque importante dans l'histoire de l'habitation à bon marché (les maisons ouvrières à l'exposition de 1900).

A Lille, en janvier 1904, M. LEVASSEUR membre de l'Institut, fit une conférence sur la question des logements à bon marché discuta successivement des divers mode d'action adoptés par les réformateurs pour attaquer l'habitation malsaine; patronat, philanthropie, spéculation association, autorité publique.

L'autorité publique sous la forme de l'Etat, par l'effet de ses lois, contribuait déjà à une importante amélioration de la situation.

— Loi du 30 novembre 1894.

— Loi modifiant l'article II et complétant l'article 5 de la loi du 30 novembre 1894, 31 mars 1896.

— Loi modifiant et complétant la loi du 30 novembre 1894, 12 avril 1906.

— Règlement établi par le comité départemental des habitations à bon marché et de prévoyance sociale, 30 novembre 1907.

— Loi relative à la petite propriété et aux maisons à bon marché, 10 avril 1908.

Nous devons rappeler aussi quelques manifestations administratives relatives à cette question.

— le décret du 10 janvier 1907, portant règlement d'administration publique pour l'exécution de la loi du 12 avril 1906,

— le décret du 12 janvier 1907, portant règlement d'administration publique pour l'organisation et le fonctionnement du Conseil supérieur des habitations à bon marché.

Parmi les habitations à bon marché construites après 1900, nous trouvons :

Les groupes de maisons ouvrières : rue Ernest-Lefèvre.

Immeubles de l'assistance publique : rue Delambre.

Société des logements économiques : rue Tretaigne.

Immeubles : rue Garnier, à Neuilly-sur-Seine.

Maisons à petits loyers avenue Vaugirard nouveau.

Maison de rapport : rue Saché.

Le Foyer (rue Laplace).

Fondation Singer-Polignac.

Fondation Rothchild.

Groupe Immobilier de la rue de Prague.

Envisageons maintenant les lois qui de nos jours favorisent la construction à bon marché.

Deux lois les concernent directement :

1° *La loi du 5 décembre 1922* (elle codifie tous les textes antérieurs élaborés depuis 1906).

2° *La loi du 13 juillet 1928* ou « loi LOUCHEUR (elle accorde de nouvelles facilités financières).

Il existe encore de nombreuses autres lois qui influencent plus ou moins directement l'édification d'immeubles à bon marché.

— *Les lois fiscales* (Extrait du rapport du Dr AUBLANT). Les lois du 1^{er} avril 1926, 30 mars 1929, 29 juin 1929, la loi des finances de 1932, la loi du 15 février 1935 et le décret du 25 août 1937, ont étendu de trois à quinze ans l'exemption temporaire d'impôts fonciers dont bénéficient les constructions nouvelles, reconstructions, et additions de constructions par application

de l'article 9 de la loi du 8 août 1890.

En l'état actuel de cette législation, l'exonération d'impôt foncier est valable pendant 10 ans pour les constructions achevées avant le 1^{er} janvier 1941 et pendant 5 ans pour celles achevées en 1941.

— *La loi réduisant les droits de mutation.*

Un décret du 25 août 1937 stipule que le droit de mutation est réduit de moitié pour les acquisitions d'immeubles destinés à être démolis, et leurs dépendances non bâties ne dépassant pas 1.000 m² sous réserve :

a) de l'enregistrement de l'acte avant le 1^{er} janvier 1939 ;

b) que l'acte déclare que le bâtiment acquis sera démoli et remplacé par un immeuble destiné à l'habitation, le rez-de-chaussé pouvant être loué commercialement ;

c) que l'immeuble soit construit conformément au règlement sanitaire en vigueur et en état d'être habité avant le 1^{er} janvier 1941 ;

d) que cet état soit justifié par un certificat du Maire avant le 1^{er} février 1941.

— *Enfin des dispositions législatives ont pour but de faciliter l'accession à la petite propriété de ceux qui, par leurs seuls moyens, ne pourraient y parvenir (crédits).*

Elles favorisent ainsi l'exode des populations des grandes villes vers la banlieue plus aérée et plus saine.

(L'intéressé peut construire directement ou s'adresser à des sociétés d'habitations à bon marché).

— *D'autres dispositions de la législation en matière d'habitations à bon marché visent plus spécialement les constructions destinées à la location.*

Des sociétés anonymes construisent des immeubles collectifs destinés à la location (mais ce sont spécialement des offices d'habitations à bon marché qui ont entrepris ces travaux).

L'article 8 de la loi du 8 décembre 1922 stipule : « Il pourra être institué des offices publics d'habitations à bon marché qui auront pour objet exclusif l'aménagement, la construction, et la gestion d'immeubles salubres, régis par les présentes dispositions ainsi que l'assainissement de ceux existants, la création de cités-jardins ou jardins ouvriers ».

Les offices d'habitations à bon marché sont institués par décret à la demande soit d'une commune, soit d'un département qui doit leur fournir une première dotation ; le surplus des fonds nécessaires leur est fourni à l'aide de prêts à taux réduits consentis par l'Etat. Ces prêts sont garantis par la commune ou le département.

Enfin, affirme le Docteur Aublant « d'une façon assez indirecte, mais cependant certaine, les lois sur l'aménagement des villes et des lotissements ont une incidence importante sur le développement des constructions, sur le mode de construction, et sur la catégorie de population appelée à en bénéficier ».

Loi du 14 mars 1919 ; loi du 19 juillet 1924 ; loi du 15 mars 1928 ou « loi Sarraut » ; décret-loi du 25 juillet 1935.

Envisageons un peu ce qui a été fait pratiquement sur l'emplacement des terrains libérés par les travaux d'assainissements partiels des îlots insalubres.

A la fin de 1923 l'Administration put disposer d'un crédit de 30 millions prélevé sur un emprunt de grands travaux.

Sur ce crédit de 30 millions quelques opérations partielles ont pu être amorcées, notamment dans l'îlot n° 5, où un groupe d'H. B. M. a été édifié passage du Chatelet, et dans l'îlot n° 9. Cet îlot qui comprenait les impasses du Mont-Viso des Deux-Frères et de Billocoq (dans le quartier Clignancourt) a fait place également à un groupe d' H. B. M.

Dans ces immeubles ont pu être relogés une partie des locataires évincés.

Diverses autres constructions à prix modérés ont été faites (parfois sur des parties de l'enceinte fortifiée) aux portes de la capitale: Porte d'Orléans, Porte d'Italie, Porte de Choisy, Porte de St-Ouen, Porte de Vanves (maisons de la ville de Paris).

Sur l'emplacement libéré de l'îlot n° 16 des plateaux plantés ont été ménagés en attendant que la destruction complète de l'îlot permette des travaux rationnels d'urbanisme.

Ailleurs on a tracé quelques squares : sur la partie démolie de l'îlot n° 3, entre la rue du Fouarre, le quai Montébello et l'église St-Julien-le Pauvre se trouve le square René Viviani.

Et voici qu'à la place des taudis commence à s'édifier un aspect du Paris futur : les cités jardins (la cité-jardin construite boulevard Serrurier près de la porte Brunet).

HISTOIRE DE LA LUTTE CONTRE LE TAUDIS DANS UNE GRANDE VILLE DE PROVINCE (Strasbourg)

(Extraits du rapport de M. J. Brom, sénateur du Haut-Rhin).

Dans Strasbourg le seul moyen pour arriver à une solution répondant aux besoins du trafic moderne et facilitant en même temps l'assainissement reconnu indispensable à la cité, consistait dans la réalisation de l'idée d'une percée, c'est-à-dire dans la création d'une artère de commerce toute nouvelle traversant les quartiers insalubres de la vieille ville.

Le projet fut dénommé « la grande percée » et reçut, le 10 mai 1907, l'approbation du Conseil municipal. Le nouveau boulevard de percement établit sur un trajet de 1.400 mètres une communication directe entre la gare centrale d'une part, la place de la Bourse et l'important faubourg de Neudorf d'autre part : Sa réalisation en comportait 4 phases :

1° l'acquisition des maisons destinées à être démolies ;

2° l'évacuation et la démolition de ces immeubles ;

3° la mise en valeur des terrains revenus disponibles à la suite des travaux de déblaiement ;

4° l'aménagement de la nouvelle rue.

A l'origine, on espérait pouvoir exécuter la grande percée dans un délai d'environ 12 années, soit jusqu'en 1919.

Deux événements inattendus : la guerre mondiale et la crise des logements qui s'en suivit, imposèrent une réorganisation complète du plan d'action. D'après le développement que les travaux ont pris jusqu'à présent, il faut distinguer trois périodes :

1° de 1907 à 1919 ;

2° de 1919 à 1930 ;

3° de 1930 à nos jours.

I. — Période de 1907 à 1919

Dans le premier secteur, c'est-à-dire entre la place St-Pierre-le-Vieux et la place Kléber, la ville avait dès 1911 terminé l'achat et la démolition des vieilles maisons tombant dans les zones de voiries et de construction. On obtint ainsi des terrains à bâtir d'une contenance totale de 13.600 m².

En juillet 1914, grâce au mode de cession adopté par la ville et qui permettait la constitution, pour chaque emplacement, d'un droit emphytéotique, plus un seul lot n'était disponible.

Après l'armistice, la plupart des bâtiments privés étaient terminés ou presque et la nouvelle rue était construite.

II. — Période de 1919 à 1930

Jusqu'en 1920 la ville n'a pas hésité à accomplir de sérieux efforts en vue de la reprise des travaux : à part l'allocation d'une série de prêts d'un montant total de 1.381.093 fr. 75 qui ont permis l'achèvement des immeubles du 1^{er} secteur, dont la construction avait été retardée par la guerre, il y a lieu de mentionner l'achat d'un certain nombre de maisons dans la partie de la percée restant à exécuter et en outre le débaillement et l'aménagement de la rue des Francs-Bourgeois, c'est-à-dire du tronçon entre la place Kléber et la grande rue.

Toutefois, le moment d'une continuation méthodique du projet n'était pas encore venu, car dès le printemps de 1920 une pénurie croissante de logements commençait à sévir dans la ville.

L'entrée en jeu de ce nouveau facteur amena l'arrêt complet des travaux pour une durée de 10 ans. Cette période fut seulement interrompue en ce sens que la ville réussit en 1925 et 1928 à mettre en valeur les terrains d'une contenance de 2.654 m² situés en bordure de la rue des Francs-Bourgeois.

La cession des trois emplacements dont il s'agit n'eut pas lieu, cette fois, par la concession des droits emphytéotiques, comme dans le premier secteur, mais furent réalisés par la voie de ventes directes. Dans l'intérêt d'une exécution prompte des travaux de construction sur le côté ouest de la rue des Francs-Bour-

geois, la ville s'était contentée de prix très inférieurs à la valeur réelle du sol et avait accordé en outre, dans deux cas, des réductions spéciales de prix sous formes de primes de construction.

III. — Période de 1930 à 1935

Conformément aux prévisions c'est seulement après que l'on fut parvenu à faire disparaître au moins les symptômes aigus de la crise des logements qu'il devenait possible d'envisager la reprise des travaux de démolition.

A partir de 1930, la situation du marché des logements commençait à s'améliorer sensiblement. Par la loi Loucheur, entrée en vigueur en 1928, les conditions auxquelles devait répondre la construction d'habitations à bon marché avaient été établies sur une base nouvelle qui permettait tant à l'office public d'habitations à bon marché qu'aux nombreux intéressés particuliers et aux différentes sociétés d'habitations à bon marché de déployer une activité des plus fécondes.

Rappelons à cette occasion l'exemple de l'Office public d'habitations à bon marché qui de 1924 à 1930 a construit plus de 1.250 logements. Grâce à ce développement, le moment semblait enfin venu où la ville pouvait songer à examiner de plus près la question de l'évacuation des anciens immeubles de la percée et, de ce fait également, le projet de la continuation du 2^e tronçon du nouveau boulevard.

En ce qui concerne la démolition des maisons de la percée et la construction de nouveaux immeubles sur les futurs terrains à bâtir l'Administration a, dès le début, attaché une grande importance à ce qu'il n'intervienne pas de retard dans la réalisation de ces deux étapes.

Il semblait donc indiqué de confier et le déblaiement et la mise en valeur d'une surface aussi étendue que possible à un seul et même organisme. Or, pour une telle besogne, l'Office public d'habitations à bon marché qui est doté de tous les moyens nécessaires pour la construction de logements sur une large échelle était tout désigné, d'autant plus que par là se présentait en même temps l'occasion de mettre à profit les avantages conférés par la législation Loucheur.

Guidé par ces dernières considérations, le Conseil municipal avait déjà, au printemps de 1929, donné son accord de principe au projet présenté par l'office dans le cadre de son 2^e programme de construction et qui comportait la création de logements à loyers moyens dans la « grande percée ». Cet accord se rapportait en même temps à la cession des terrains qu'impliquait l'exécution de ce projet.

Au sujet de cette cession il fut décidé, en raison de la grande valeur des terrains, de la faire par voie de constitution d'un bail emphytéotique, comme avant la guerre, pour les terrains du premier secteur.

Le projet à exécuter, d'intelligence avec l'Office public d'habitations à bon marché, ne devait cependant prendre corps qu'un an plus tard lorsque, grâce à la

salutaire influence de la législation Loucheur, on put observer les premiers symptômes d'amélioration des conditions d'habitation et de construction. Tout d'abord ce fut le tronçon partiel de la rue de la Lie, entre la rue des Serruriers et la rue de l'Ail, que le Conseil municipal mit définitivement à la disposition de l'Office, aux fins de construction.

Une seconde décision, analogue à la première, fut prise par le Conseil, en date du 30 mars 1931, au sujet des terrains devenant disponibles après les travaux de démolition sur le côté ouest de la rue du Bateau entre la rue de l'Ail et le quai St-Thomas.

La cession effective de tous ces immeubles, d'une superficie totale de 4.588 m², fut réalisée par bail emphytéotique conclu le 28 décembre 1933.

Conformément aux conditions convenues dans ce contrat, la ville a mis les terrains en question à la disposition de l'Office pour une durée de 65 ans. Ce terme écoulé, terrains et constructions reviennent à la ville sans indemnité, c'est pourquoi l'Office n'est pas soumis aux engagements qui caractérisent une acquisition ordinaire, savoir le paiement d'un prix d'achat, mais paie annuellement le loyer emphytéotique au montant de 2 % de la valeur du sol celle-ci estimée à 3.000 francs le m².

Abstraction faite de la franchise de loyer concédée à l'Office pour la période de construction de 2 ans, la contribution de la ville à la réalisation du projet de construction, s'est manifestée sous un double rapport: d'une part, du fait que la ville a renoncé à l'échelon-

nement du taux du loyer emphytéotique de 2 % à 5 % tel qu'il avait été prévu pour les bâtiments du premier secteur, ce qui représente pour la durée du contrat un sacrifice relatif de 18 millions de francs en chiffres ronds et d'autre part en ce que la ville a assumé, conformément à la délibération définitive du Conseil municipal, en date du 30 mars 1931, la garantie communale pour le prêt de construction à contracter par l'Office.

Dans la question du déménagement des petits artisans, qui étaient logiquement plus difficile à caser, on trouva également une solution adéquate : la ville loua à l'Office, aux fins d'érection d'une série d'ateliers provisoires, un terrain d'environ 30 ares pour une durée de 5 ans moyennant paiement d'un droit de reconnaissance annuel de 100 frs.

Faisant suite à l'évacuation des vieilles maisons, les travaux de démolition furent mis en chantier vers la fin de 1931. Exception faite de deux bâtiments qui forment encore les coins de la rue des Serruriers et de la rue de l'Ail, 20 immeubles avec au total 192 logements, dont la plupart malsains, ont été appelé à disparaître dans le lot cédé à l'Office entre la rue des Serruriers et le quai St-Thomas.

En automne 1932, la partie ouest du nouveau boulevard était suffisamment déblayée pour permettre d'entreprendre les travaux de reconstruction. Sur les nouveaux terrains à bâtir transformés en un vaste chantier de construction une activité intense fut déployée grâce à laquelle l'Office public d'habitations à

bon marché à érigé, en 22 mois environ, un groupe de 8 immeubles modernes d'habitations et de commerce répartis sur deux blocs de construction. Les dits immeubles ont été achevés fin septembre 1934.

Les 80 nouveaux logements à loyers moyens qui sont munis de tout le confort moderne ont été occupés à partir du 1^{er} octobre 1934. A la même date, les travaux d'aménagement des nouveaux tronçons de rue devant les constructions de l'Office étaient également terminées. Grâce aux arcades, larges de 3 m. 75, qui sont aménagées pour les piétons au rez-de-chaussée de ces immeubles et à la construction desquelles l'Office a dû s'engager contractuellement vis-à-vis de la ville, l'élargissement de 19 m. à 23 m. 50 du nouveau boulevard qu'exigeait la circulation croissante des autos, et que l'Administration municipale avait dès 1925 jugé indispensable put être réalisé sans compromettre trop sérieusement les possibilités de la mise en valeur des terrains de bordure. Les arcades en question, qu'il est prévu d'aménager d'une manière continue de la grande rue à la place de la Bourse, ont non seulement une valeur pratique dont le bénéfice revient à la circulation, elles représentent aussi au point de vue esthétique une solution des plus heureuses par laquelle l'administration a judicieusement repris une tradition du vieux Strasbourg, consacrée par les grandes arcades.

La seconde partie du projet de construction de l'Office qui prévoit l'érection d'un autre bloc de 56 logements à loyers moyens sur le côté Est de l'ancienne rue de la Lie a été exécuté entre temps.

Les différentes décisions du Conseil municipal en faveur de l'Office, ayant assuré la réalisation partielle de la percée dans le troisième secteur, l'administration s'occupa plus spécialement de la partie non encore exécutée entre la rue des Serruriers et la grande rue et dont la mise en valeur pour la construction était surtout réservée à l'initiative privée.

En connexion avec le développement de ce tronçon mentionnons d'abord la mise en valeur du terrain au coin de la rue des Francs-Bourgeois en face du Building : c'est qu'en février 1933, l'administration, après de longues négociations, réussit à constituer sur le terrain de 347 m², dont il s'agit, un droit emphytéotique en faveur de la « Société immobilière de la grande percée » spécialement fondée en vue de la réalisation d'un projet de construction sur le dit immeuble.

Cette société se chargea en même temps de l'évacuation et de la démolition des vieux immeubles n° 127 de la grande rue.

Dans le bloc proprement dit, entre la Grande rue et la rue des Serruriers, la ville a démoli consécutivement les maisons n° 25, 23 et 21, rue des Serruriers et n° 136 Grande rue dont les trois dernières tombaient presque entièrement dans l'entreprise de la future artère.

Sur le terrain d'une contenance de 779 m² devenu disponible après la démolition de la maison n° 25, rue des Serruriers, une entreprise privée a érigé entre-temps un immeuble d'habitation et de commerce en exécution d'un bail emphytéotique que le Conseil municipal lui avait concédé en date du 26 septembre 1932. Le dit immeuble a été terminé le 1^{er} janvier 1935.

IV. — Période de 1935 à nos jours

Consciente du fait que la « grande percée » ne remplira pas son but en ce qui concerne le trafic, tant que la partie entre les quai St-Nicolas et la rue des Bouchers n'aura pas été percée, la ville a fixé au printemps 1934, de concert avec l'Office public d'H. B. M. les grandes lignes d'un nouveau projet susceptible d'assurer à la fois la percée et la mise en valeur du dit tronçon.

Tout comme lors des travaux préliminaires dans le secteur de l'ancienne rue de Lie, il fallait donc ici également et avant toute chose résoudre la question de la création d'un nombre suffisant de logements de remplacement.

Comme il était à prévoir qu'un nombre relativement restreint seulement de locataires parviendrait à se caser dans des logements privés ou dans les nouvelles habitations à bon marché de l'Office dans la rue de Bâle à Neudorf, l'Office offrit d'ériger une série de constructions en acier comprenant au total 300 logements destinés, partie à certains locataires de la « grande percée », partie aussi au détenteurs de logements de fortune municipaux. Ainsi fut fait. Aujourd'hui la totalité des 200 logements dans les vieux immeubles du tronçon de percement entre le quai St-Nicolas et la rue des Bouchers a été évacuée et les maisons démolies, de sorte qu'à l'heure actuelle il ne reste plus qu'à achever l'aménagement du dit tronçon

de rue et à mettre en valeur les nouveaux terrains à bâtir en bordure du boulevard de percée.

L'exécution de la « grande percée » a provoqué la suppression de 650 logements, la plupart insalubres.

Afin de faciliter et de hâter la conclusion des dernières opérations d'acquisition d'immeubles privés qui tombent encore dans l'emprise de la voie publique, le projet de la « grande percée » a été déclaré d'utilité publique par un décret du 15 décembre 1935.

Le financement de la « grande percée » a, en majeure partie, été assuré au moyen d'emprunts.

25 emplacements devenus disponibles pour la construction en bordure de la nouvelle artère ont été cédés par la ville à des particuliers et, en partie, à l'Office public d'habitations à bon marché, par voie de concession de droits emphytéotiques.

3 terrains ont fait l'objet de ventes directes.

14 maisons sont en ce moment propriétés de la ville, celle-ci les ayant, en partie érigées elle-même, en partie achetées aux fins de démolition.

Le rendement annuel brut en 1937 de la « grande percée » était de 1.280.932 fr. 44 et les dépenses atteignirent environ le chiffre de 147.000 francs.

EXAMINONS UN CAS PARTICULIER D'INITIATIVE PRIVEE D'ASSAINISSEMENT

L'immeuble dont nous nous occupons, sis 38, rue Dauphine (vieux quartier de Paris construit pour donner accès au Palais de la Dauphine, Palais de Justice actuel, aux logements des intendants royaux), fut la demeure des Thionville. L'importance de cet hôtel était quasi égale à celle de l'Hôtel des Bourbons. On y donnait des fêtes royales.

Sous Henri II, cette demeure tomba en désuétude.

Elle fut reconstruite vers 1799 et quelques changements y furent apportés lors de l'Empire.

Lorsque Mme Janine HAAS en devint propriétaire cette vieille bâtisse était si délabrée qu'elle constituait un amas de taudis.

Détruire ces taudis c'était annihiler les souvenirs attachés à la mémoire des siècles passés.

Dans ce cas une méthode s'imposait : méthode de restauration tout en gardant le cachet du temps, c'est celle qui fut adoptée.

C'était là une entreprise de longue haleine, un labeur énorme, mais les efforts fournis et dirigés par Mme J. HAAS furent suivis du succès.

J'ai eu le plaisir de visiter tout dernièrement cet immeuble fort pittoresque, tout empreint du charme du

passé et cependant conforme aux principes d'hygiène.

Pour arriver à ce résultat il a fallu lutter contre deux grands fleaux : les rats et l'humidité.

1° Les rats avaient envahi tous les appartements, commettant des dégâts matériels énormes dans les boiseries (la maison est située à proximité de la Seine). Les égouts ont été refaits (ils sont vérifiés tous les ans). Déjà des opérations de désinfection au chlore ou au formol avaient contribué à l'éloignement de ces animaux. Enfin des procédés classiques de destruction furent employés : trous bouchés au moyen de ciment ou de plâtre, appâts toxiques (phosphore, scille arsenic, strychnine, baryum) disposés sur des morceaux de pain.

Les locataires doivent jeter les détritus du ménage dans des poubelles bien closes, lesquelles sont elles-mêmes placées dans des abris en ciment hermétiquement fermés.

2° Pour supprimer l'humidité la réfection, au moins partielle, des cloisons et des planchers s'imposaient. Tous les murs ont été recouverts d'une peinture hydrofuge puis par de « l'Isorel » matière à base de liège et d'amiante qui combat effectivement l'humidité. De plus les panneaux de bois synthétique « Isorel » se décolorent et se peignent avec facilité. Cette dernière propriété a permis de donner aux différents appartements des notes gaies et diverses. Quelques murs ont été abattu afin de donner plus d'air et de lumière, et de dégager et mettre en valeur une vieille tour de Philippe-Auguste qui surplombe l'immeuble.

Enfin, pour qu ces logements aient vraiment tout le confort des appartements modernes, l'eau courante et le chauffage (chauffe-eau) ont été installés ou sont en voie d'installation.

Mme Hass insiste beaucoup sur l'importance de la distribution de l'eau d'où découle la propreté et une influence morale considérable.

Cet immeuble est surtout occupé par des petites gens (logements de 2 à 3 pièces).

Ceux qui ont trop de peine à payer leur loyer s'en acquittent en partie, ou même intégralement, par des services rendus à la collectivité : services en rapport avec leur métier.

Il n'est pas négligeable de s'occuper parallèlement de l'éducation de l'habitant, sinon les taudis restaurés redeviendraient à nouveau des taudis.

PRINCIPAUX OBSTACLES QUI RALENTISSENT L'ACTION CONTRE "LA MAISON MALSAINÉ"

Résumons ce qui a été fait durant ces trente dernières années quant à la destruction proprement dite des îlots insalubres :

Quelques travaux d'assainissement dans l'îlot n° 5.

Démolition complète de l'îlot n° 9.

Démolition de deux tranches de l'îlot n° 1 (3° et 4° arr.).

Démolitions partielles dans l'îlot n° 3 (5° arr.).

Destruction de la « Cité Dorée » (13° arr.).

Destruction de la « Cité Jeanne d'Arc » (îlot n° 4).

C'est peu pour un si grand laps de temps.

Avec la situation internationale la question des immeubles insalubres est devenue une préoccupation de second ordre (cependant l'administration continue ses investigations).

Certes, il est regrettable de voir la suppression de ces foyers d'infection et de démoralisation s'effectuer aussi lentement, mais il faut penser à combien de difficultés, à combien d'obstacles, se heurtent nos administrateurs.

1° LE PREMIER, LE PLUS GRAND, EST CERTAINEMENT LE PROBLÈME FINANCIER : « Il faut en somme trouver tant d'argent pour empêcher les gens de mourir dans la saleté qu'on n'y est pas encore parvenu. Des familles continuent à se contaminer par milliers, ce qui est déjà grave, et à contaminer l'ensemble de la cité, ce qui est encore, si possible, plus insupportable » (extrait du rapport au nom de la 6^e Commission sur la question des îlots insalubres par M. Louis Sellier).

Si avantageuses que soient les combinaisons adoptées pour l'expropriation et la démolition des immeubles d'une part, le relogement des locataires évincés d'autre part, les ressources des collectivités ne pourront y suffire. Il leur faudra faire appel à nouveau, et fort souvent, au crédit public.

L'Etat est déjà intervenu et ne saurait refuser son concours dans une affaire d'un intérêt national. D'ailleurs l'argent ainsi dépensé par les localités et l'Etat serait récupéré, au moins en partie, d'un autre côté. Des sommes énormes sont consacrées à la constitution d'un puissant outillage sanitaire, à la construction d'hôpitaux, de dispensaires, de préventoriiums, de sanatoriums... En traitant la cause du mal on diminuerait grandement ses conséquences.

2° IL SEMBLE AUSSI QUE LA LÉGISLATION DEVRAIT FACILITER D'AVANTAGE ENCORE ET ENCOURAGER TOUS LES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT. — M. le Docteur Aublant propose à ce sujet plusieurs suggestions (rapport sur les textes qui permettent de lutter contre le taudis).

L'article 12 de la loi du 15 février 1902, gagnerait à

être modifié en enlevant à l'initiative municipale le soin d'instituer la procédure qu'il prévoit : Il semble qu'il aurait intérêt à confier ce soin au Préfet, le rapport initial pouvant être rédigé par l'inspecteur départemental d'hygiène, désormais obligatoire dans tous les départements et nommé par le Ministre de la Santé publique.

La législation sur l'expropriation pour cause d'insalubrité publique telle qu'elle résulte de l'article 18 de la loi du 15 février 1902, modifié par la loi du 17 juin 1915, et par le décret-loi du 30 octobre 1935, est-elle suffisante ?

Toutefois des modifications paraissent devoir être apportées au mécanisme de l'expropriation.

La plus importante a fait l'objet d'un projet de loi, déposé au Sénat par M. Henri Sellier le 10 mars 1937, rapporté par M. Louis Linyer au nom de la Commission de l'administration générale le 31 mars 1938 et renvoyé pour avis à la Commission des finances.

En voici le thème : Le deuxième alinéa de l'article 18 quater de la loi de 1902-1915, tel qu'il a été remanié par le décret du 30 octobre 1935, a été interprété comme conférant à la Commission arbitrale le droit de remettre en question l'insalubrité attestée par le Conseil départemental d'hygiène. Pour remédier à la situation ainsi créée, l'abrogation pure et simple de cet alinéa paraît s'imposer.

Pour ce qui est des dispositions favorisant directement ou indirectement la construction, peut-être conviendrait-il de lier plus étroitement que cela n'a été

fait jusqu'ici, le problème de la construction au problème de la démolition, en admettant, par exemple, que tout programme de démolition de taudis, qui aurait comme contre-partie un programme de construction d'H. B. M., conférerait ipso facto à celui-ci un rang privilégié pour les subventions et l'exécution.

D'autre part, on est conduit à penser que d'autres mesures que celle de la construction d'H. B. M. sont à prendre, telles que la construction par les soins des communes, et avec le concours de l'Etat, d'abris provisoires placés sous la surveillance rigoureuse de l'autorité municipale et le contrôle de l'autorité sanitaire.

M. Louis Sellier pense aussi que « seule, une organisation légale, vaste, méthodique, sérieuse et sévère du dépistage du taudis et une interdiction de mettre ou de maintenir en location un local insalubre assorti à de lourdes pénalisations pourra avoir raison du mal ». En effet les locataires des îlots insalubres, ignorant des principes d'hygiène, n'en souffrent guère et hésitent à payer cinq à dix fois plus cher un logement dit à bon marché (lors de la destruction de la cité Jeanne d'Arc il a fallu chasser maintes et maintes fois bien des malheureux qui y habitaient).

Ces loyers, malgré les lourds sacrifices que subissent les caisses administratives sont beaucoup trop élevé pour les habitants des taudis. Ces immeubles dits à bon marché conviennent admirablement à l'employé, à l'ouvrier laborieux, mais ce ne sont pas ces derniers qui habitaient de locaux insalubres.

Enfin, M. Louis Sellier souligne une autre embûche

la question du commerce local. Il ne faut pas pour faire œuvre d'assainissement risquer de ruiner certains quartiers en les dépeuplant, en les vidant de leur « substance ». Il faudra réédifier sur place des immeubles capables de loger une population à peu près équivalente.

Ayant triomphé de tous ces ennuis il nous reste encore à faire l'éducation de l'habitant, car il est certain que, l'absence d'éducation, l'incurie, et le manque de moralité, favorisent ce que l'on désigne sous le nom de taudis. Dans un même immeuble, sur un même palier, s'ouvrent d'une part un "appartement modeste mais propre, bien tenu, de l'autre un immonde logis (des tuyaux ont été arrachés, des boiseries ont été enlevées pour faire du feu).

Il faut donner aux classes pauvres le goût de l'hygiène et d'un appartement coquet afin de leur apprendre à entretenir et à conserver l'habitation simple, mais saine, qui représente les sacrifices d'une nation entière.

Certes, en démolissant les vieux quartiers de Paris nous annihilons de nombreux vestiges des siècles passés, nous diminuons beaucoup le charme de Paris. Une ville moderne, si luxueuse soit-elle avec ses larges boulevards, ses cités-jardins, ne vaudra jamais pour le poète les ruelles tortueuses, sales, mal pavées, mais qui nous contaient de si beaux souvenirs.

C'est pourquoi, si nous devons raser entièrement beaucoup d'immeubles, nous le ferons avec discrimi-

nation, en essayant de conserver toutes les vieilles bâtisses auxquelles s'accroche un lambeau d'histoire.

Des moyens modernes d'assainissement (lutte contre l'humidité ou l'insuffisance d'aération par l'aération horizontale différentielle) . . . nous permettront parfois d'assembler l'hygiène et le pittoresque.

CONCLUSIONS

La persistance d'îlots insalubres constitue un danger national. Nul ne songerait aujourd'hui à le nier.

De nombreux administrateurs, des juristes, des médecins, des philanthropes ont déjà consacré une grande partie de leur activité à la résolution de ce problème. Beaucoup de taudis ont disparu. Il serait, néanmoins, souhaitable de voir leur suppression s'effectuer d'une façon plus complète et plus rapide. Nous devons anéantir ou du moins diminuer les obstacles qui retardent ou arrêtent les travaux.

Les principaux obstacles, nous l'avons vu, sont les difficultés financières, l'insuffisance ou la complexité des lois, le problème du relogement, et enfin la mauvaise volonté de « ceux qui se complaisent dans la fange ».

I. — Les revenus, les économies d'une localité (bourg ou ville) ne peuvent suffire à couvrir les frais d'une telle entreprise. L'Etat doit apporter son concours.

II. — Quelques loi pourraient être modifiées.

Simplification en ce qui concerne le mécanisme de l'expropriation (procédure plus rapide et plus opérante).

Interdiction de mettre ou de maintenir en location un local insalubre sous peine de lourdes pénalisations.

III. — Il faut prendre des mesures pour assurer le relogement des habitants des « îlots insalubres » atteints par l'expropriation.

IV. — Une surveillance de l'habitant et (peut-être) une tentative de rééducation s'imposent, car enfin, comme nous le répète fréquemment dans ses cours M. le Professeur Tanon, c'est souvent l'habitant qui fait le taudis.

Vu :

LE DOYEN :
TIFFENEAU.

Vu :

LE PRÉSIDENT DE LA THESE :
TANON.

Vu et permis d'imprimer :

LE RECTEUR DE L'ACADÉMIE DE PARIS,
ROUSSY.

BIBLIOGRAPHIE

M. le Professeur TANON. — « Traité d'hygiène ».

Docteur MALESPINE. — « Hygiène Pratique et Administrative ».

M. Louis SELLIER. — « Rapport au nom de la 6^e Commission sur la question des îlots insalubres (1937) ».

Docteur AABLANT. — « Rapport sur les textes qui permettent de lutter contre le taudis ».

PRÉFECTURE DE LA SEINE. — « Divers rapports ».

Charles LUCAS et Will DARVILLÉ. — « Les habitations à bon marché en France et à l'étranger ».

TABLE DES MATIERES

Introduction.	9
Qu'appelle-t-on « îlots insalubres » ?.....	12
Pourquoi devons-nous supprimer les îlots insalubres?	13
Lutte pour la suppression des îlots insalubres. Ce qui a été fait jusqu'à nos jours dans Paris..	21
Habitations à bon marché.....	35
Histoire de la lutte contre le taudis dans une grande ville de province (Strasbourg).....	43
Examinons un cas particulier d'initiative privée..	55
Principaux obstacles qui ralentissent l'action contre la maison malsaine.	59
Conclusions.	65
Bibliographie.	67

